Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

34 293 Renovatie Binnenhof

Nr. 27 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 juli 2016

In het VAO Renovatie Binnenhof op 7 juli 2016 (Handelingen II 2015/16, nr. 106, VAO Renovatie Binnenhof) heb ik u nadere informatie toegezegd over de opbouw van de meerkosten van variant 2 (Tweede Kamer na Eerste Kamer) ten opzichte van de kosten van variant 3 (Kabinetsvariant).

Voor variant 2 zijn ten opzichte van de kabinetsvariant (variant 3) € 50 mln. meerkosten berekend (prijspeil 2015). Deze € 50 mln. is opgebouwd uit:
€ 13 mln. ten gevolge van extra complexiteit van het bouwproces;
€ 35 mln. extra instandhoudingskosten van het oude deel van het Binnenhofcomplex;
€ 5 mln. aanvullende beveiligingskosten;
€ 3 mln. minderkosten voor de tijdelijke huisvesting.

Extra complexiteit

De extra complexiteit van het bouwproces bestaat samengevat uit de volgende kostenposten: werken buiten kantoortijd, verhuizingen, bouwplaatskosten (als gevolg van langere bouwtijd), opslagvoor kunst etc. en schoonmaak. Het werken buiten kantoortijd is een kostenpost die alleen bij variant 2 van toepassing is. De overige posten zijn meerkosten voor variant 2 ten opzichte van variant 3.

Werken buiten kantoortijd

Aangezien op het Binnenhof bij variant 2 het politiek proces doorloopt tijdens de renovatie zal er sprake zijn van aanzienlijke overlast voor het politieke proces. Bij sommige werkzaamheden is de overlast dusdanig dat dit niet uitvoerbaar is tijdens normale werkuren. Daarom zullen deze werkzaamheden buiten kantoortijd moeten plaatsvinden. Dat moet zo uitgevoerd en gepland worden dat dit niet leidt tot onacceptabele overlast voor de gebruikers die in de bouwdelen werken die niet gerenoveerd worden. Werken buiten kantoortijden is duurder en dit verklaart een deel

kst-34293-27
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

van het kostenverschil. Bij variant 3 (Kabinetsvariant), geheel zonder gelijktijdig politiek proces, is er geen reden voor werken buiten kantoortijd.

Instandhoudingskosten

Dit betreft kosten voor planmatig onderhoud (vervanging van onderdelen en elementen) van de bouwdelen die langer in stand gehouden moeten worden bij variant 2 (Tweede Kamer na Eerste Kamer). Deze kosten bestaan uit loon- en materiaalkosten verhoogd met de uitvoeringsopslagen voor bouwplaatskosten, algemene kosten en winst en risico. Deze kosten moeten worden gemaakt zolang de Tweede Kamer doorfunctioneert in ongerenoveerde toestand om een zo veel mogelijk ongestoorde bedrijfsvoering mogelijk te maken. In de vergelijking worden deze kosten meegenomen in de bouwkosten om de vergelijking goed te kunnen maken.

In de uitgangspunten van de ramingen is aangegeven dat deze kosten gebaseerd zijn op de historische kosten per jaar (gemiddelde onderhoudskosten van de afgelopen 10 jaar). Dat is op dit moment en binnen het gegeven tijdsbestek de meest nauwkeurige methode.

Bij variant 3 (Kabinetsvariant) wordt het gehele Binnenhof gelijktijdig gerenoveerd, dus is er geen sprake van instandhouding en bijbehorende kosten.

Naast de hierboven beschreven instandhoudingkosten voor variant 2 wordt rekening gehouden met de kosten voor het ontvlechten van een deel van de installaties om die installaties door te laten functioneren voor de gebouwdelen die in gebruik blijven. Ook worden extra beschermende voorzieningen in de bouw getroffen en voorzieningen om de toeristen en andere bezoekers veilig op het opengestelde deel van het Binnenhof toe te laten. Dit resulteert in € 35 mln. meerkosten die als extra instandhoudingkosten geoormerkt zijn.

Minderkosten tijdelijke huisvesting

Omdat in variant 2 de Eerste Kamer na de Tweede Kamer gebruik maakt van de tijdelijke huisvesting in plaats van gelijktijdig, worden minder kosten voor de tijdelijke huisvesting gemaakt. Het gaat om bijvoorbeeld één in plaats van twee entrees en het niet hoeven scheiden van gebruikersgroepen. De minderkosten zijn totaal geraamd op € 3 mln.

Rentecomponent

In de raming is rekening gehouden met de rentekosten (bouwrente). De totale rentecomponent in variant 2 is € 30,6 mln. op het totaal van € 525 mln. (prijspeil 2015). Uitsplitsing van deze post naar de uit te voeren werkzaamheden is vertrouwelijk, omdat marktpartijen aan de hand daarvan de kostenramingen kunnen bepalen en hun prijsstelling daarop afstemmen.

Gedurende de bouw betaalt het Rijksvastgoedbedrijf rekeningen aan aannemers en adviseurs. Deze uitgaven worden kortlopend gefinancierd door middel van een lening bij het Ministerie van Financiën, waarover (bouw)rente is verschuldigd. Bij oplevering worden de totale investeringskosten van het project, inclusief de betaalde bouwrente, op de balans opgenomen; hier tegenover staat een langlopende lening van Financiën, die gedurende de levensduur van het project wordt afgelost. De rente is in

iedere variant over het totaal van de investeringen berekend en niet per kostenpost.

In alle ramingen die ik u presenteerde zijn de rentekosten voor de bouwrekening opgenomen. In variant 3 is gerekend dat halverwege de looptijd van het project (circa 2,7 jaar) de helft van de investeringssom geactiveerd wordt. Dat is de reden waarom voor elk deel een aparte bouwinvesteringsraming is gemaakt en in de vertrouwelijke financiële stukken (van de € 475 mln.) te vinden is. Voor variant 2 is de looptijd van 7 jaar gesplitst in twee delen van 3,5 jaar. De looptijden van de twee «activeringsdelen» van variant 2 zijn in vergelijking met de «activeringsdelen» van variant 3 niet korter. De langere doorlooptijd in combinatie met de hogere investeringskosten (over de gehele looptijd) genereert een hogere rentepost.

In het VAO is de relatie tussen de investeringsraming en de gebruikersvergoeding ter sprake geweest. De huidige gebruikersvergoeding loopt door tijdens de renovatie en is dan nodig voor de «huur» van de tijdelijke huisvesting. Op het moment van het terugkeren naar het Binnenhof wordt de projectinvestering omgezet in een lening en verwerkt in een – hogere – gebruikersvergoeding.

Deze brief zend ik in afschrift aan de Eerste Kamer.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok